0.

CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Version pour finalisation – Janvier 2025

BU UR
Part of Sweco

Table des matières

0 APPROCHE 4

1 INTERACTIONS DES CONCLUSIONS 6
1.1 Urbanisme, paysage et patrimoine 6
1.2 Domaine social et économique 9
1.3 Mobilité 11
1.4 Environnement sonore et vibratoire 12
1.5 Microclimat 13
1.6 Sols, sous-sols et eaux souterraines 14
1.7 Eaux usées et eaux pluviales 15
1.8 Diversité biologique, faune et flore 16
1.9 Energie 17
1.10 Matériaux et déchets 17
1.11 Qualité de l'air 18
1.12 Être humain 19
1.13 Enjeux saillants de l'analyse croisée 20

2 RECOMMANTATIONS PAR CHAPITRE 21
2.1 Urbanisme, paysage et patrimoine 21
2.2 Domaine social et économique 22
2.3 Mobilité 23
2.4 Environnement sonore et vibratoire 24
2.5 Microclimat 24
2.6 Sols, sous-sols et eaux souterraines 25
2.7 Eaux usées et eaux pluviales 25
2.8 Diversité biologique, faune et flore 26
2.9 Energie 27
2.10 Matériaux et déchets 28
2.11 Qualité de l'air 29
2.12 Être humain 29

3 ELEMENTS DETERMINANTS 31

4 SUIVI DES INCIDENCES 32

0 APPROCHE

Le présent chapitre reprend les principales **conclusions** et **recommandations** tirées des analyses thématiques.

Les conclusions mettent en avant les différence entre l'abrogation ou la modification du PPAS (la conservation tel quel du présent PPAS est impossible puisqu'il est entaché d'illégalité par le Conseil d'Etat). Le scénario tendanciel relève du PPAS sans modification. Le scénario 1 relève de la situation « PPAS modificatif » et les scénarios 2 et 3 de la situation « Abrogation ». La question est d'évaluer s'il est préférable d'abroger ce PPAS ou de procéder à une modification, sans en déterminer à ce stade son contenu. **Il est essentiel de souligner que toutes les conclusions ne sont pas équivalentes. En effet, le poids des thématiques abordées dans la décision finale d'abroger ou de modifier le PPAS varient. De même, une incidence plus favorable ou défavorable ne signifie pas que l'incidence est notable. Les tableaux sont ainsi une aide à un appropriation rapide des analyses réalisées par le RIE, mais ils ne peuvent se substituer à la lecture des conclusions nuancées émises au sein des différents chapitres du présent document. Enfin, certaines conclusions des chapitres précédents peuvent être antagonistes, car les thématiques y sont traitées individuellement, sans encore être mise en lien avec d'autres thématiques.**

Les conclusions sont donc synthétisées par thématique dans les tableaux ci-dessous. Ce tableau met en évidence les deux situations possibles avec et sans PPAS. Dans le cadre de la question posée ici, il ne s'agit pas d'aboutir à un scénario préférentiel de projet. La question est en effet de déterminer s'il est préférable d'abroger ce PPAS ou de procéder à une modification. Les conclusions qui ressortent de l'analyse des scénarios 2 et 3 sont donc regroupés dans la colonne « ABRO ». Les différences pertinentes entre les scénarios sont tout de même détaillées dans chaque case de tableau.

Dans les colonnes suivantes, l'analyse confronte ces conclusions les unes aux autres pour déterminer les éventuelles interactions entres elles. Les interactions peuvent avoir un impact **positif** pour le projet (deux conclusions positives qui vont dans le même sens), **nuancé** (deux conclusions qui ne vont pas dans le même sens, une positive pour le projet, l'autre négative et vice versa) ou un impact **négatif** (deux conclusions négatives qui vont dans le même sens). La qualification de ces interactions est résumée par une couleur et un score : +/+ positive, -/+ nuancée et -/- négative.

L'objectif de ces interactions est d'identifier les enjeux majeurs qui découlent de l'analyse complète.

Dans la colonne « interaction » les points de convergence et de divergence sont détaillés.

Les dernières colonnes identifient les thématiques qui sont touchées par la conclusion.

Pour faciliter la lecture transversale, le code couleur utilisée pour chaque thématique est repris dans le tableau :

1 Urbanisme, paysage et patrimoine	2 Domaine socio-économique	3 Mobilité	4 Environnement sonore et vibratoire	5 Microclimat	6 Sols, sous-sols et eaux souterraines
7 Eaux usées et eaux pluviales	8 Diversité biologique, faune et flore	9 Energie	10 Matériaux	11 Qualité de l'air	12 Etre humain

L'analyse des interactions se clôture par la mise en avant des éléments les plus saillants de cette lecture croisée.

La deuxième partie du chapitre reprend l'ensemble des recommandations formulées, par thématique.

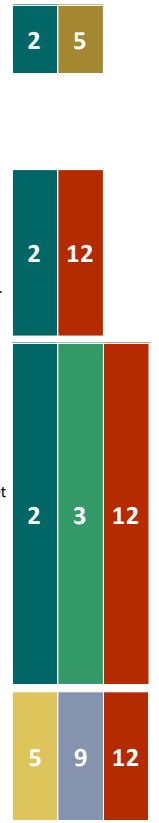
La dernière partie reprend l'ensemble des éléments qui sont déterminants dans le présent processus de projet.

1 INTERACTIONS DES CONCLUSIONS

1.1 URBANISME, PAYSAGE ET PATRIMOINE

2	ASPECTS REGLEMENTAIRES		PPAS modif	ABRO	Interaction		
2.1	**Compatibilité des fonctions**	Les scénarios sont compatible avec la ZIR et le PRAS. le développement du site peut se faire avec un mix programmatique similaire, dans le respect des réglementations en vigueur quel que soit le scénario envisagé.	Equivalent	Equivalent	+/+	La réglementation, quel que soit le modèle retenu, soutien le développement du site vers une plus grande mixité fonctionnelle.	2
2.2	**Effet de l'abrogation des prescriptions**				-/+	L'insécurité juridique due à une plus grande souplesse d'interprétation réglementaire pourrait être synonyme de risque sur le plan opérationnel.	2
	Généralités	Il n'y a pas de profond changement en cas d'abrogation du chapitre "généralité" dans les dispositions du PPAS.	Equivalent	Equivalent	/		
	Affectations	Le PPAS apportait des affinages, qui sont toutefois possibles également dans le cadre règlementaire sans PPAS.	Equivalent	Equivalent	/		
	Prescriptions relatives à l'implantation, volume et esthétique des constructions	Les prescriptions affinent le RRU et le PRAS.	**Plus précis et permissif**	**Perte de précision mais plus restrictif. Les invariants permettent de cadrer en partie les projets**	/		
	Prescriptions relatives aux espaces ouverts	Les prescriptions affinent le RRU et le PRAS. Les autres documents d'orientations sont des compléments pour aller vers un niveau d'ambition plus élevé (résilience des espaces ouverts).	**Plus précis et permissif**	**Perte de précision, mais d'autres documents urbanistiques compensent, ainsi que des considérations patrimoniales**	/		

2.3	**Contraintes réglementaires en matière de gabarits**	Le site est atypique et nécessite dès lors des réponses adaptées.	**Plus de sécurité juridique Plus précis et permissif, notamment en termes de gabarit.**	**Application des règles du RRU qui par leur portée générale peuvent rendre plus complexe une réponse adaptée au site.**	/	
2.4	**Contraintes réglementaires en matière de patrimoine**	Les prescriptions du PPAS ajoutent une couche de protection supplémentaire mais lâche pour la préservation des qualités patrimoniales protégées et non protégées qui constitue l'ensemble CAE	Equivalent	Equivalent	/	
3	**ASPECTS MORPHOLOGIQUES**		**PPAS modif**	**ABRO**	**Interaction**	
3.1	**Approche Bâti**					
	Contraintes urbanistiques et techniques à la construction	Certains facteurs limitent les possibilités d'implantation de nouveaux volumes, en termes de zones d'implantation et de gabarits. Elles constituent des invariants.	Equivalent	Equivalent	-/-	La présence de nombreuses contraintes en sous-sol est un point déterminant pour la constructibilité du site, donc pour sa faisabilité économique également.
	Proportion des espaces bâtis	La mesure des lieux est telle que la sensation d'espace reste vaste dans tous les cas de figure. A l'inverse, la question se pose de comment maintenir une intensité d'usage sur le site.	Equivalent	Equivalent	/	
		L'implantation d'un bâtiment haut en A4 a un impact déterminant sur la proportion des espaces bâtis.	**Un PPAS modificatif pourrait affiner l'implantation d'un bâtiment haut en A4 dans des proportions souhaitables**	**L'abrogation donne une plus grande flexibilité au projet. Il reste cependant cadré par des multiples invariants et soumis aux règles du RRU**	+/-	La présence d'un volume A4 joue le rôle d'un activateur en bout d'Esplanade. Ceci contribue fortement à la densité d'usage, donc à l'appropriation possible par les usagers et au sentiment de sécurité. En l'absence de celui-ci, les conditions sont moins favorables sur ces points.
	Insertion paysagère des nouvelles constructions	Un volume haut en A4 impacte le paysage urbain ainsi que les vues et panorama depuis la colonne du Congrès/ l'Esplanade. La forme des volumes et la finesse de l'architecture seront des éléments déterminants pour répondre de manière subtile aux enjeux soulevés.	**Un PPAS modificatif pourrait apporter des réponses affinées dans la répartition des potentiels contructibles.**	**L'abrogation donne une plus grande flexibilité au projet. Il reste cependant cadré par les multiples invariants et soumis aux règles du RRU**	/	
		Les volumes dans le socle interfèrent avec la relation visuelle entre Esplanade et boulevard.			+/-	La présence d'un volume en prolongation du socle devant l'Esplanade limite la visibilité vers les espaces publics en contre-bas et diminue l'effet balcon.
		Les variations d'implantation et de hauteurs du bloc G ne compromettent pas le fonctionnement du site dans sa globalité.			+/+	Une forte densité sur le bloc G est compatible avec la volonté d'activer les vastes espaces publics attenants.
		L'affinage des volumes en A3 permet une meilleure intégration au sein de l'îlot A3, en préservant le potentiel constructible, soignant le rapport aux espaces publics attenants et préservant les vues depuis l'intérieur d'îlot.			+/+	L'affinage des volumes en A3 améliore la qualité de vie au sein de l'îlot.
	Qualité des logements	Certaines implantations ressortent de manière plus contraintes en matière de qualité des logements.	**La zone A4 garantit la construction d'un nombre important de logement de qualité.**	**L'instruction des PU doit veiller à l'habitabilité des logements**	-/-	Les implantations n'offrent pas toutes la même qualité de logements et peuvent donc être pénalisantes sur le plan humain et de la valorisation du potentiel solaire.



3.2 Densités

Densité de population	Ordres de grandeur qui sont acceptables au sein du contexte du quartier	Equivalent	Equivalent	+/+	Les densités acceptables sur le plan fonctionnel permettent d'accueillir suffisamment de logements et d'autres fonctions pour en faire un quartier dynamique : ce site monumental est au contraire pénalisé par son manque d'intensité d'usage	2
Densité bâtie	La densité bâtie autorisable au vu du contexte particulier de la CAE est élevé. Les conditions d'habitabilité au sein de l'îlot de l'école sont toutefois à prendre en compte.	**Equivalent** Le PPAS définit les gabarits et donc la densité. Ce cadre permet un densité plus importante.	**Equivalent** Le RRU encadre aussi les gabarits et donc la densité. Celle-ci est plus contrainte.			
Densité des fonctions	La reconfiguration du site permet d'évoluer vers une augmentation de la composante résidentielle. Le seuil des 35% de logement peut être atteind, avec le concours de mutation de fonctions sur rue Royale le cas échéant.	Equivalent	Equivalent			
Densité des espaces ouverts	L'ampleur des espaces publics est suffisante au vu de la densité souhaitée.	Equivalent	Equivalent			

3.3 Espaces ouverts

Hiérarchie des espaces publics	Le croisement des deux axes Congrès et Boulevard peut être mis à profit pour cadrer un nouvel espace public, nouveau jalon dans la séquence de ces axes. La présence d'un bâtiment A4 contribue à articuler les différents niveaux d'espaces publics et participe à leur activation.	**Plus précis et permissif Un PPAS modificatif permettrait de garantir cette séquence spécifique.**	**Dialogue entre les promoteurs et les instances publiques sur base des documents urbanistiques d'orientation peut compenser l'absence de PPAS pour assurer un bon aménagement et une activation des lieux.**	+/+	La lisibilité des parcours est renforcée par la création d'espaces publics qualitatifs, qui créent des séquences dans la trame urbaine	3 12
Adéquation des espaces publics à leur rôle	La configuration des différents volumes et la destination des espaces en lien avec l'espace public ont un effet direct sur le fonctionnement possible du quartier. Ceci doit être mis en regard de la volonté de réactivation des traversées du site et des liaisons haut-bas. Tous les scénarios permettent d'envisager une valorisation plus forte des rez dans les volumes existants, stimulant la réactivation de l'Esplanade et de la place du Congrès comme espaces publics de destination et non juste de passage.	**Plus précis et permissif Un PPAS modificatif permettrait de plannifier pour mieux valoriser ces espaces.**	**Dialogue entre les promoteurs et les instances publiques sur base des documents urbanistiques d'orientation peut compenser l'absence de PPAS pour assurer un bon aménagement et une activation des lieux**			

1.2 DOMAINE SOCIAL ET ECONOMIQUE

2 AMBITIONS ET BESOINS		PPAS modif	ABRO	Interaction		
2.1	**Adéquation avec les ambitions et besoins communaux et régionaux**	Les projets développés maximisent la fonction résidentielle et intègrent des fonctions usuelles nécessaires au bon fonctionnement d'un quartier. Ceci est bénéfique tant pour les nouveaux logements que pour le contexte environnant, qui bénéficiera directement de la réactivation du site ainsi que d'une diversification de l'offre.	Equivalent	Equivalent	+/+	Les densités acceptables sur le plan fonctionnel permettent d'accueillir suffisamment de logements et d'autres fonctions pour en faire un quartier dynamique.	1 4 12
				+/-	L'ambition du renforcement de la mixité fonctionnelle est potentiellement source de nuisances sonores.	
				+/+	Mais cette ambition est très positive pour favoriser le développement d'une plus grande intensité d'usage sur le site, donc également d'une amélioration du sentiment de sécurité subjectif.	
2.2	**Compatibilité et besoins induits**	Les besoins induits par le développement de l'activité résidentielle (équipements, commerces) sont pris en compte et rendus possibles par les différents cas de figure.	Equivalent	Equivalent	+/+	La réponse apportée aux besoins induits est très positive pour favoriser le développement d'une plus grande intensité d'usage sur le site, donc également d'une amélioration du sentiment de sécurité subjectif.	12
		La revalorisation du socle de parkings afin d'envisager d'autres fonctions avec un rayonnement plus large serait une plus-value pour la Cité. L'absence de mutabilité actuelle rend toutefois cette perspective peu crédible à court terme.A minima, la requalification de l'infrastrucure serait un plus pour les usagers du parking.	Equivalent	Equivalent	-/-	L'opportunité de valorisation du parking vers d'autres fonctions doit être mise en regard des besoins de stationnement pour le quartier. Ce besoin est amené à évoluer sur le long terme.	3

3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE		PPAS modif	ABRO	Interaction		
	Imposition de logement social	**L'abrogation du PPAS est une perte pour l'intégration de logement social et/ou conventionné sur le site, mettant en péril la concrétisation d'une mixité sociale rare en centre-ville.**	**Plus grande inclusion sociale imposable via un Plan règlementaire contraignant**	**Pas de prise sur cette dimension au sein de développement privés en l'absence de cadre réglementaire sur cette question à l'heure actuelle sauf via les charges d'urbanisme**	-/-	L'absence de logements sociaux et/ou conventionnés est une perte sur le plan de la mixité sociale.	12

4 POPULATION		PPAS modif	ABRO	Interaction		
4.1	**Evaluation du nombre de personnes induites**	L'évolution du site entraîne une augmentation de la population dans le quartier. Les variations avec ou sans PPAS ne sont pas substantielle en ce sens	Equivalent	Equivalent	+/+	La valorisation du site va dans le sens d'une intensification des usages dans le quartier.	12
4.2	**Besoins induits**	Les besoins induits par l'évolution du site vers un quartier intégrant une plus forte composante résidentielle sont similaires selon les différents cas de figure envisagés.	Equivalent	Equivalent	+/+	La configuration des nouveaux cheminements ainsi que la répartition et la continuité des espaces et lieux d'activation de l'espace public sont des éléments déterminants de la composition urbaine pour assurer une fréquentation de l'offre de commerces et d'équipements.	1 3

4.3	**Qualité de la mixité sociale**	Les typologies d'espaces publics et contexte redéveloppés sont de nature à accueillir différents types de profils d'usagers aussi liés aux activités du quartier de manière plus large (travailleurs, habitants, écoliers, différents types d'usagers récréatifs, touristes…). La prise en compte de l'accessibilité universelle pour l'aménagement du site est nécessaire. Le potentiel de valorisation de la dimension métropolitaine du site doit être valorisé avec une attention pour les éventuels conflits d'usage avec la fonction résidentielle.	Equivalent	Equivalent	+/+	L'ambition d'activer le site contribuera à la définition d'une trame urbaine qualitative, tant pour les résidents que pour les multiples catégories d'usagers amenés à fréquenter le site.	1	4
					+/-	L'ambition d'exploiter les potentiels du site pour accueillir des équipements et fonctions d'envergure métropolitaine est potentiellement source de conflit en termes de nuisances sonores.		
5	**OPERATIONNALISATION**		**PPAS modif**	**ABRO**		**Interaction**		
5.1	**Soutien au développement d'activités**	L'abrogation du PPAS laisse reposer le développement du site sur un contexte règlementaire plus large et des documents d'orientation qui constituent des garde-fous par rapport aux ambitions sociales et environnementales visées.	**Plus de finesse apportée par un cadre spécifique**	**Le dialogue et l'ambition doivent guider le projet, au sein du contexte règlementaire, stratégique et d'orientation existant**	+/+	La valorisation du site va dans le sens d'une redynamisation du quartier de manière plus large, ce qui en améliorera la qualité de vie. Le plus tôt, le mieux…	12	
5.2	**Expropriations**	pas de différence	Equivalent	Equivalent				
5.3	**Phasage possible des opérations**	L'imposition de réaliser les espaces publics en premier lieu existe dans les deux situation mais les degrés de qualité ne sont pas précisés en cas d'abrogation.	Equivalent	Equivalent	+/+	La prise en compte rapide des besoins d'amélioration des espaces publics est une plus-value pour le quartier et ses dynamiques.	1	12
5.4	**Charges d'urbanisme**	L'abrogation du plan induit la perte d'une définition en amont de la destination des charges par un plan. Le logement social et/ou conventionné imposé par charges d'urbanisme ne sera plus d'office garanti.-Les intérêts communs en matière de requalification des espaces ouverts laissent cependant suffisamment de pistes pour une valorisation pertinente de ces charges.	**Définition en amont de l'utilisation des charges**	**L'intérêt commun donne suffisamment de points de convergence possibles et de flexibilité pour l'utilisation des charges**	+/+	Les intérêts peuvent servir l'intérêt général, grâce à une revalorisation des espaces publics.	1	12

1.3 MOBILITE

3	MOBILITE		PPAS modif	ABRO		Interaction	
3.2	**Contexte réglementaire**	Le PPAS Pachéco imposait des règles en termes de stationnement, de connexions haut-bas et d'accessibilité du site, de protection et de valorisation des itinéraires des modes actifs. Sans PPAS, ces règles vont disparaître, tout comme les recommandations formulées. Les réglementations en vigueur et charges s'imposeront toujours pour répondre aux enjeux de mobilité en l'absence de PPAS.	**Plus de finesse dans le cadre donné**	**Le dialogue durant l'instruction des PU doit veiller à au confort et à la fonctionnalité du site, dans le cadre de documents urbanistiques stratégiques, d'orientation et le PRM**		/	
3.3	**Demande induite et impact sur le quartier**	La demande en mobilité induite par les différents développements envisagés est sensiblement la même. Elle ne diffère pas avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent		/	
		Les impacts attendus sur le quartier en termes de mobilité sont sensiblement les mêmes d'un scénario à l'autre. Ils ne diffèrent pas avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent		/	
	Piétons	Travailler la connexion haut-bas entre Esplanade et boulevard de façon lisible et confortable pour les modes actifs. Cette connexion doit être optimisée quel que soit le futur scénario de développement du site.	**Le cadre du PPAS permet plus de précision et donc de pousser vers une connexion haut-bas de qualité et accessible. Il est à noter que dans le scenario tendanciel, c'est le projet qui a été le principal vecteur de la qualité de la connexion.**	**Sans contrainte réglementaire, la qualité de la connexion haut-bas n'est plus garantie. Des documents d'orientation font tout de même mention de cette connexion (PCD, 2005 et PCDD, 2024)**	-/+	Cette connexion est stratégique pour faciliter la lisibilité des parcours piétons et l'activation du site. Elle peut cependant être mise à mal par les possibilités d'implantation des nouveaux volumes bâtis.	1 12
	Vélos	Augmentation attendue de la fréquentation cycliste. L'amélioration et le développement des infrastructures cyclables stimuleront cette demande (qualité, confort et sécurité).	Equivalent	Equivalent	+/+	L'amélioration du confort cycliste et piéton est bénéfique pour renforcer les modes actifs au sein du quartier, donc la dynamique de ville active et le sentiment de sécurité	2 12
	Transport en commun	La qualité actuelle de l'offre en transport en commun peut absorber la demande induite de chaque scénario et qui ne fera que s'améliorer (tram 15, renforcement de l'offre RER à Bruxelles Congrès)	Equivalent	Equivalent	+/+	L'incitation d'un report modal vers les autres modes est bénéfique en termes de nuisances sonores, de qualité de l'air et de cadre de vie	4 11 12
	Trafic automobile	L'augmentation du trafic automobile reste limitée malgré le développement du site.	Equivalent	Equivalent	+/+	L'augmentation limitée du trafic automobile aura des incidences modérées en termes de qualité de vie, de nuisances sonores et de qualité de l'air	1 4 11 12
	Stationnement automobile	La promotion d'une politique volontariste de stationnement pourra contribuer à minimiser le nombre de places de stationnement en voirie et encourager le report modal.	**Equivalent** Un PPAS modificatif peut permettre de limiter davantage le nombre de stationnement voiture.	**Equivalent** LE RRU et le PRM s'appliquent au site.	+/+	La limitation de la place donnée à la voiture en voirie est bénéfique pour favoriser d'autres usages grâce à d'autres aménagements permettant les modes actifs, la déminéralisation, la végétalisation, la convivialité…	1 2 8 12

1.4 ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

4	ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE		PPAS modif	ABRO	Interaction			
4.2	**Contexte réglementaire**	Les prescriptions du PPAS n'imposent aucune contrainte réglementaire en matière d'environnement sonore et vibratoire.	Equivalent	Equivalent	/			
4.3	**Programmation**	Les différentes sources de bruit attendues ne sont pas de nature incompatible avec les fonctions actuelles du quartier. L'abrogation du PPAS ne constituera pas une réelle modification des conditions d'exposition au bruit.	Equivalent	Equivalent	/			
		Les sources de bruit attendues sont compatibles avec les fonctions actuelles et projetées. Concilier mixité fonctionnelle et tranquillité (nocturne)			-/+	L'ambition de préserver un environnement sonore calme (résidentiel) peut être une contrainte pour l'accueil d'activité récréatives (métropolitaines) sur le site	2	12
		Augmentation des nuisances liées au trafic automobile à peine perceptible dans tous les scénarios			+/+	Les nuisances sonores limitées le sont en grande partie grâce à la faible augmentation attendue de trafic routier	3	
		Le choix des volumétries bâties et du type de revêtement de façade utilisée aura un effet de protection et d'atténuation des nuisances sonores éventuelles.			/			
4.4	**Implantation**	En termes de propagation du bruit, les différences observées en matière d'implantation sont minimes. Elles ne permettent pas de conclure à un réel changement d'impact avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent	/			
4.5	**Vibrations**	En termes de propagation de vibration, il n'est pas possible de conclure à un réel changement d'impact avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent	/			

1.5 MICROCLIMAT

5	MICROCLIMAT		PPAS modif	ABRO		Interaction	
5.2	**Contexte réglementaire**	Le cadre du PPAS n'impose qu'une seule contrainte réglementaire par ses prescriptions concernant les toitures stockantes mais formule une série de recommandations qui encouragent des aménagements participant activement au microclimat, notamment en favorisant l'ensoleillement des habitations et espaces publics, en mettant en avant l'importance de prendre en compte les mouvements d'air et en proposant des toitures végétalisées réduisant les effets d'îlot de chaleur urbain.	**Equivalent** Plus de finesse apportée par un cadre spécifique mais peu contraignant	**Equivalent** Le dialogue et l'ambition doivent guider le projet, au sein du contexte règlementaire existant plus ambitieux	-/+	La perte de la contrainte de réaliser des toitures stockantes est dommageable tant pour les aspects microclimatiques que pour la gestion intégrée de l'eau sur le site. La stratégie d'optimisation de la performance des bâtiments pourra toutefois retomber sur cette solution.	7
5.3	**Ensoleillement**						
	Sur les espaces publics	L'ensoleillement sera impacté par les nouveaux volumes, en particulier sur les espaces publics : Esplanade, Jardins et boulevard. Ces incidences restent modérées sur l'îlot de l'école.	Equivalent	Equivalent	-/+	La diminution des conditions d'ensoleillement sur les espaces publics contraint la facilité d'activation de ces derniers. La configuration des lieux justifie néanmoins cette perte.	1 2 12
	Au sein des logements	Certaines implantations proposent davantage de façades mono-orientées nord-ouest, rarement ensoleillées et un potentiel de toitures photovoltaïques moindre	**Finesse plus grande dans l'implantation de nouveaux volumes au regard des apports solaires.**	**Le projet architectural peut permettre de limiter le nombre de logements mono-orientés.**	-/+ -/+	La qualité des logements dans certains volumes risquent d'être plus faible, ce qui peut sur le long terme avoir un impact sur la santé mentale des habitants (manque d'ensoleillement + à front de boulevard). Cela peut-être en partie compenser par une recherche architecturale. Ce potentiel moindre contrevient à l'ambition d'un site économe en énergie. Des solutions devront être déployées pour assurer la performance des bâtiments	1 9 12
	En cœur d'îlot A3	Ensoleillement indirect : la situation au cœur de l'îlot A3 reste contrainte quel que soit le scénario, mais configuration représentative des îlots de l'hyper-centre	Equivalent	Equivalent		/	
5.4	**Ilot de chaleur**	Il n'y a pas de différence majeure entre les scénarios sur ce point : un traitement adéquat sera en tous les cas favorable à l'habitabilité des logements et des espaces publics attenants.	Equivalent	Equivalent		/	
5.5	**Effets aérodynamiques**	Les effets observés en pieds d'immeubles haut ne sont pas majeurs mais suffisamment perceptibles pour induire un changement de la situation pour les piétons sur le site, sans pour autant rendre le séjour ou la circulation pénible ou difficile. Un traitement adéquat par l'architecture des bâtiments sera en tous les cas favorable à l'habitabilité des espaces publics attenants.	Equivalent	Equivalent	-/+	Un volume haut en A4 a des incidences sur les vents, impactant dès lors le confort des piétons au niveau des jardins Pechère, et les conditions de développements des biotopes en contrebas. L'architecture et les plantations doivent être travaillées en conséquence.	8 12

1.6 SOLS, SOUS-SOLS ET EAUX SOUTERRAINES

6	SOL, SOUS-SOL ET EAUX SOUTERRAINES		PPAS modif	ABRO		Interaction	
6.2	**Contexte réglementaire**	Le cadre du PPAS n'impose aucune contrainte réglementaire par ses prescriptions mais formule une série de recommandations pertinentes mais parfois obsolètes en termes de géothermie et de bassins d'orage.	Equivalent	Equivalent		/	
6.3	**Pollutions**	Les éléments sont sensiblement les mêmes peu importe le scénario. L'analyse n'apporte pas d'élément déterminant par rapport à la question de l'abrogation ou non du PPAS Pachéco.	Equivalent	Equivalent		/	
6.4	**Infrastructures**	L'analyse ne constitue pas des conclusions strictes en matière de stabilité pour les constructions en A4. La faisabilité technique est un facteur important à étudier, mais il est indispensable de mener des études plus approfondies, détaillées et appliquées lors des phases de projet.	Equivalent	Equivalent	-/+	Un volume en A4, bénéfique pour une connexion haut-bas facilitée et activatrice du site doit prendre en compte de possibles contraintes en matière de stabilité.	1 3 12
6.5	**Eaux souterraines**	Les éléments mis en avant ne diffèrent pas d'un scénario à l'autre, ni avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent	+/+	Le réaménagement du boulevard représente une opportunité majeure pour un renforcement de la biodiversité et de la déminéralisation afin d'augmenter les potentiels d'infiltration. Ces possibilités sont également un potentiel d'améliorer le micro-climat et la qualité de vie sur le site.	5 7 8 12
6.6	**Topographie**	Les éléments mis en avant ne diffèrent pas d'un scénario à l'autre, ni avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent		/	

1.7 EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

7	EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES		PPAS modif	ABRO		Interaction	
7.2	**Contexte réglementaire**	La suppression des impositions de GIEP avec l'abrogation du PPAS est dommageable pour la mise en œuvre de cette stratégie. Cependant, les solutions proposées ou imposées lors de l'élaboration du PPAS sont pour certaines dépassées. Les pratiques actuelles devront être mises en oeuvre même sans PPAS.	Equivalent	Equivalent		/	
7.3	**Alimentation en eau**	Les mesures pour optimiser la consommation d'eau sont de plus en plus intégrées dans les projets de développement, avec ou sans PPAS. Il n'est donc pas impossible de tendre vers cette approche économe en eau en l'absence de plan particulier.	Equivalent	Equivalent		/	
7.4	**Gestion des eaux usées**	Le site ne présente pas de contrainte spécifique en matière de gestion des eaux usées avec ou sans la présence d'un PPAS.	Equivalent	Equivalent		/	
7.5	**Gestion intégrée des eaux pluviales**	Les solutions proposées ou imposées lors de l'élaboration du PPAS sont pour certaines dépassées. Les pratiques actuelles devront être mises en oeuvre même sans PPAS.	Equivalent	Equivalent	+/+	L'opportunité d'aller vers une GiEP est une plus-value tant pour les sols, que pour la végétalisation du site, la qualité micro-climatique donc le confort dans l'espace public.	5 7 8 12

1.8 DIVERSITE BIOLOGIQUE, FAUNE ET FLORE

8	DIVERSITE BIOLOGIQUE, FAUNE & FLORE		PPAS modif	ABRO		Interaction	
8.2	**Contexte réglementaire**	Les dispositions du PPAS imposait des contraintes spécifiques pour la maximisation du potentiel écologique du site. L'imposition de réaliser des toitures vertes stockantes, ainsi que de végétaliser les façades aveugles et de la végétation sur dalle constitue des points d'intérêts plus-value à prendre en compte dans les futurs développements.	**Possibilités de plus d'exigences**	**L'obtention du même niveau d'exigence peut être atteint via l'exemplarité du projet, selon les ambitions régionales et les bonnes pratiques actuelles**		/	
8.3	**Potentiels de développement écologique**						
	Volumes A4	La présence d'un volume haut en A4 a un impact négatif (limité) sur les jardins Pechère l'après-midi.	**Le développement potentiellement plus grand en A4 peut être plus impactant sur le contexte des espaces ouverts**	**Les potentialités de développement sont contraintes par le RRU, donc de gabarits moins élevés en A4.**		/	
	Potentiel de végétalisation	Les marges de manœuvre sont limitées pour la végétalisation des espaces ouverts et le renforcement de la biodiversité au sein du site. Le potentiel le plus important se situe sur le boulevard Pachéco, sur la revalorisation de la dalle de l'Esplanade.	Equivalent	Equivalent	+/+	Le réaménagement des espaces ouverts représente une opportunité pour un renforcement de la biodiversité et de la déminéralisation afin d'augmenter les potentiels d'infiltration, améliorer les connexions écologiques, optimiser le microclimat et la qualité de vie	5 6 7 12
	Contribution au maillage vert	Les futurs projets, même en l'absence de PPAS peuvent contribuer à renforcer le maillage des espaces verts grâce à des interventions sur sol privé. Ces ambitions si elles ne sont plus imposées par des prescriptions du PPAS restent dans la lignée des politiques régionales et communales et contribuent à la lutte contre la constitution d'îlot de chaleur.	**Possibilités de plus d'exigences**	**L'obtention du même niveau d'exigence peut être atteint via l'exemplarité du projet, selon les ambitions régionales et les bonnes pratiques actuelles**	+/+	La maximisation de la végétation présente sur le site aura un impact en matière de qualité de microclimat et qualité de vie	5 12

1.9 ENERGIE

9	ENERGIE		PPAS modif	ABRO		Interaction		
9.1	**Ressources**	Le développement du site avec de nouvelles constructions est favorable à la mise en place d'une stratégie d'optimisation de la production d'énergie. La stratégie énergétique pour l'aspect spécifique de l'exploitation du potentiel solaire peut être sous-optimale pour certaines implantations.	**Equivalent** Les exigences en matières de performances énergétiques s'appliqueront quoi qu'il en soit	**Equivalent** Les exigences en matières de performances énergétiques s'appliqueront quoi qu'il en soit	-/+	Cette stratégie demandera certains arbitrages entre maximisation du potentiel solaire, intégration de toitures vertes/stockantes.	5	7
9.2	**Besoins**	La développement de nouveau volumes sur le site permettra de tendre vers une stratégie de minimisation des besoins énergétiques, grâce à une optimisation de la performance des bâtiments. La création de logements orientés principalement nord-ouest n'est pas le plus optimale.	**Equivalent** Les exigences en matières de performances énergétiques s'appliqueront quoi qu'il en soit	**Equivalent** Les exigences en matières de performances énergétiques s'appliqueront quoi qu'il en soit	-/-	Certaines implantations de volumes ont un potentiel moindre de photovoltaïque et d'ensoleillement, ce qui ne rencontre pas pleinement l'ambition d'un site économe en énergie. D'autres solutions devront être déployées pour assurer la performance des bâtiments.	5	

1.10 MATERIAUX ET DECHETS

10	MATERIAUX ET DECHETS		PPAS modif	ABRO		Interaction		
10.2	**Contexte réglementaire**	En termes de gestion des déchets, l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact majeur car les principes des prescriptions du PPAS ont depuis été reprises en grande majorité par la réglementation actuellement en vigueur.	Equivalent	Equivalent		/		
		En termes de gestion de circularité des matériaux, l'abrogation du PPAS aura un impact car le RRU et le PRAS, seules réglementations d'application en cas d'abrogation sont moins précises que ne le sont les prescriptions du PPAS.	**Plus d'exigences**	**L'obtention du même niveau d'exigence devra se faire via l'exemplarité du projet**		/		
10.3	**Production des déchets**	Les scénarios produiront tous globalement la même quantité de déchets à l'exception du scénario 2 qui est légèrement en dessous en raison de son potentiel constructible moindre. Les surfaces nécessaires pour le stockage et la manutention de conteneurs sont négligeables pour tous les scénarios au regard des superficies bâties : ces espaces pourront être intégrés au sein des volumes bâtis.	Equivalent	Equivalent		/		
10.4	**Gestion des flux**	Le fonctionnement du site pour la gestion des flux en phase de chantier et de vie du quartier est sensiblement identique peu importe le scénario. La gestion des flux en phase de vie constitue cependant une contrainte pour le futur quartier, à anticiper dès la phase projet.	Equivalent	Equivalent	-/-	Le fonctionnement de la gestion des flux aura un impact sur la mobilité. Ces éléments devront être pris en compte dans la conception du projet afin d'en minimiser les impacts sur la vie du quartier.	3	

1.11 QUALITE DE L'AIR

11	QUALITE DE L'AIR		PPAS modif	ABRO	Interaction		
11.2	**Contexte réglementaire**	Il n'y a pas de contrainte réglementaire spécifique à mettre en avant au sein du périmètre.	Equivalent	Equivalent		/	
11.3	**Programmation**	Les ordres de grandeur d'émissions de CO2 attendues selon les différents scénarios sont similaires. Le maintien ou non du PPAS n'apporte de grande avancée en ce sens. Par contre, la stratégie énergétique retenue pour le projet permettra de limiter ces émissions, grâce au recours à des énergies vertes. Le développement d'une mobilité durable et moins basée sur la voiture thermique permettra également de limiter les émissions liées à la présence de nouveaux usagers sur le site.	Equivalent	Equivalent	-/+	Les émissions resteront limitées en grande partie grâce à la faible augmentation de trafic routier. Cependant l'intensification de l'usage des parkings et l'augmentation de la densité bâtie augmentera les émissions.	3
11.4	**Sources d'émissions**	Dans tous les cas de figure, le système de prise et d'évacuation de l'air dans le parking B devra être réorganisé. Il devra prendre en compte l'implantation des volumes pour limiter le plus possible son impact sur les habitations et les espaces publics attenants.	Equivalent	Equivalent		/	

1.12 ÊTRE HUMAIN

12	ETRE HUMAIN		PPAS modif	ABRO		Interaction	
12.2	**Contexte réglementaire**	La présence du PPAS précise des conditions de fonctionnement de quartier, mais l'on ne peut pointer un lien de cause à effet directe entre le maintien d'un tel point et le développement d'un projet sans PPAS.	Equivalent	Equivalent		/	
		L'abrogation du PPAS est une perte pour l'intégration de logement social et/ou conventionné sur le site, mettant en péril la concrétisation d'une mixité sociale sur le site.	**Plus grande inclusion sociale imposable via un Plan règlementaire**	**A l'exception de l'imposition de charges d'urbanisme, peu de prise sur cette dimension au sein de développement privés**	-/-	L'absence de logements sociaux et/ou conventionés est une perte sur le plan de la mixité sociale.	2
12.3	**Sécurité**	Le fonctionnement du site est différent selon chacun des scénarios. Mais l'on ne peut faire ressortir de contraintes très fortes avec ou sans PPAS. Une activation homogène des espaces est préférable. En ce sens la lisibilité et le caractère sans détour du cheminement assurant la connexion haut-bas est un aspect important.	Equivalent	Equivalent	+/+	L'ambition du renforcement de la mixité fonctionnelle et de la fréquentation du site est très positive en termes de fonctionnement du quartier, de retombées économiques pour les activités du site et en termes de sécurité	1 2 12
12.4	**Santé et Propreté**	Les scénarios à l'étude n'apportent pas de différence fondamentale sur la capacité à maintenir le site en état de propreté, ni sur la santé de ses usagers.	Equivalent	Equivalent			
12.5	**Cadre de vie**	La revalorisation du site sera une nette amélioration sur le cadre de vie, avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent	-/+	La qualité des logements moins bonne dans certains volumes peut avoir un impact sur la santé mentale des habitants (manque d'ensoleillement + à front de boulevard)	5

1.13 ENJEUX SAILLANTS DE L'ANALYSE CROISEE

La plupart des conclusions vont dans le même sens : elles reflètent la plus-value apportée par une revalorisation ambitieuse du site. Bien évidemment, les nombreuses recommandations formulées au sein des chapitres restent d'application pour qualifier ce que peut être le niveau d'ambition attendu. L'analyse fait toutefois ressortir quelques points qui présentent des interactions négatives et qui peuvent être pénalisantes pour la qualité du projet :

- **Domaines Urbanisme et Sol** : La constructibilité souhaitée doit être analysée en regard de la composition des sols : les contraintes de stabilité sont liées à la présence de la jonction Nord-Midi, mais également aux « surprises » qui peuvent apparaître lors de sondage de sols (présence de techniques en marge du tunnel, terres de remblais…). **Cette interaction constitue un point d'attention à étudier plus finement lors du développement futur.**
- **Domaines Urbanisme, Social et économique, Être humain** : La hiérarchisation des espaces ouverts et leurs potentiel d'activation peuvent être cadrés plus finement en cas de présence d'un PPAS. Toutefois, même en l'absence de Plan, les principes urbanistiques suivants devraient être pris en compte car ils constituent des points importants pour le fonctionnement du quartier : la présence d'une liaison haut-bas depuis l'Esplanade et la constitution d'un espace public activé au croisement entre l'axe Congrès et le Boulevard. **Cette interaction constitue un point important de discussion pour le développement futur.**
- **Domaines Urbanisme, Microclimat, Être humain, Energie** : les différentes implantation ne permettent pas toute d'assurer une qualité de logements équivalente. Cet aspect doit être pris en compte dans le projet final. **Cette <qinteraction constitue un point d'attention à étudier plus finement lors du développement futur.**
- **Domaines Social et économique, Environnement sonore** : L'ambition d'exploiter les potentiels du site pour accueillir des équipements et fonctions d'envergure métropolitaine est potentiellement source de conflit en termes de nuisances sonores. Le projet prévoit une activation des rez-de-chaussée, donc une juxtaposition de logements et d'activités au rez-de-chaussée (commerces, Horeca, équipements et services). Cette mixité verticale est souhaitable, même si potentiellement génératrice de nuisances sonores, comme dans tout espace public « utilisé ». Le respect des règles de bon voisinage et du règlement de Police sont des garde-fous en ce sens. **L'importance de cet enjeu est donc à nuancer**.
- **Domaines Social et économique, Mobilité** : le parking hors sol constitue un énorme potentiel de valorisation de mètre carré à d'autres fins que du stationnement. Cet aspect doit cependant être mis en regard des besoins de stationnement. **Ceci constitue une opportunité à évaluer sur le long terme.**
- **Domaines Social et économique, Être humain** : L'absence de logements sociaux et/ou conventionnés est une perte sur le plan de la garantie d'une plus mixité sociale. **Ceci constitue un enjeux important du futur développement au regard des intentions politiques communales et régionales de développer ce type de logement**.
- **Domaines Microclimat, Eaux usées et eaux pluviales** : La perte de la contrainte de réaliser des toitures stockantes est dommageable tant pour les aspects microclimatiques que pour la gestion intégrée de l'eau sur le site. **La stratégie d'optimisation de la performance des bâtiments pourra toutefois retomber sur cette solution.**
- **Domaines Microclimat, Urbanisme, Social et Economique, Être humain :** Le développement du site entraîne la diminution des conditions d'ensoleillement sur les espaces publics. Ceci contraint la facilité d'activation de ces derniers. **La configuration des lieux justifie néanmoins cette perte.**
- **Domaines Microclimat, Faune et Flore, Être humain** : Un volume haut en A4 a des incidences sur les vents, impactant dès lors le confort des piétons au niveau des jardins Pechère et les conditions de développement des biotopes en contrebas. **Cette contrainte peut être travaillée par l'architecture du bâtiment et le choix de plantes adaptées à un habitat plus venteux.**
- **Domaines Matériaux et déchets, Mobilité** : l'organisation des charrois de chantier ainsi que le ramassage des déchets auront des contraintes en matière de mobilité pour le site. **Ces aspects doivent être étudiés à l'échelle du quartier pour en minimiser l'impact.**
- **Domaines Qualité de l'air, Mobilité** : l'augmentation de la fréquentation du site entraînera une hausse des émissions liées à la circulation automobile. **Cet impact peut être nuancé par l'évolution des véhicules utilisés (voitures électriques), mais aussi par la très bonne accessibilité du site qui est favorable à une mobilité durable.**

L'analyse des interactions fait ressortir que l'absence d'imposition d'un seuil de logement social est un point qui n'est pas comblé par d'autres éléments en cas d'abrogation du PPAS. Les autres éléments mis en avant par l'analyse sont moins tranchés et pourront être abordés plus finement dans l'analyse de projet, même en l'absence de PPAS. Ils demandent néanmoins un dialogue constructif entre développeurs et autorités compétentes.

2 RECOMMANTATIONS PAR CHAPITRE

2.1 URBANISME, PAYSAGE ET PATRIMOINE

Aspects réglementaires

Contraintes réglementaires en matière de patrimoine

- Assurer le respect des concepts d'origine qui ont guidé la réalisation du jardin Pechère tout en lui assurant une plus grande activation;
- Pour les nouvelles constructions prévues sur la zone A (site de la CAE), veiller à créer une architecture de qualité, présentant des caractéristiques propres pouvant produire de nouveaux repères urbains, tout en mettant en valeur les espaces ouverts et le cadre bâti qui participent à la composition d'ensemble de la CAE. Dans ce cadre, privilégier le recours à des concours d'architecture et consulter le Maître-Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale. Les questions de cônes de vues, de recul, de hauteur seront mieux appréciées sous l'angle du projet architectural. Elles pourront être affinées ultérieurement ;

Aspects morphologiques

Approche bâti / Densité / Espaces ouverts

- Gérer les nuisances liées à la densification de l'aire géographique par des espaces semi-privatifs, protégés et plus intimes, propices au développement d'une vie privée dans les zones de logements, des zones intermédiaires entre domaines privé et public aménagées en espaces de transition conviviaux - où les interactions sociales et visuelles sont rendues possibles (zone de recul, jardinet, plan d'eau, galeries couvertes, etc.) ;
- Veiller à mettre en valeur les vues sur la ville depuis l'Esplanade ainsi que depuis la colonne du Congrès tout en conciliant cette mise en valeur avec l'activation du site;
- Veiller, lors de l'aménagement des zones de passage public, à rendre es accès bien visibles et les trajets bien lisibles de manière à inciter au maximum à la traversée du site ;
- Veiller à aménager la place du Congrès et les rues de Ligne et Vandermeulen de manière à assurer la fluidité des circulations piétonnes et cyclistes entre l'Esplanade, la rue Royale et le quartier Notre-Dame-aux-Neiges de manière générale.
- Valoriser la **dimension métropolitaine** du site dans l'organisation des fonctions et des flux :
    - Prendre en compte le parcours induit par l'axe Congrès pour y connecter les fonctions actives du site ;
    - Travailler des connexions lisibles entre le Boulevard et l'Esplanade. La liaison haut-bas ne doit pas nécessairement prendre une dimension « monumentale », mais elle doit être évidente et s'affirmer dans la représentation mentale des espaces ;
    - Créer un nouveau jalon au croisement des séquences respectives de l'axe Congrès et du Boulevard Pachéco, pour en faire un lieu à proprement parler ;
    - Considérer la possibilité d'implanter un pavillon bas en A4 (uniquement +1 ou +2 niveau depuis l'Esplanade), sous réserve des contraintes techniques liées à la Jonction: son rôle doit être de participer à la jonction haut-bas, de marquer la présence de cette connexion sur le boulevard, d'offrir un programme ouvert au public (sport, horeca, les deux…), de participer à l'activation de l'Esplanade ;
    - Travailler les volumes implantés en A3 afin de préserver l'ouverture en intérieur d'îlot pour les immeubles existants, concentrer la densité à l'angle de la rue de la Banque et Montagne de l'Oratoire, constituer un

front urbain qui ne soit pas aveugle, mais bien actif en rez-de-chaussée. Privilégier l'implantation de fonction accessoires au logement en vis-à-vis du Boulevard (commerces, petits équipements…).

- Assurer un **aménagement qualitatif des espaces ouverts** qui soit porteur de multiples usages souhaités. En particulier :
    - allier les usages récréatifs et évènementiels, touristiques et contemplatif, de promenade, de séjour. Travailler la mise en valeur des lieux, la signalétique ;
    - allier les usages quotidien du quartier : intégrer des espaces de calme, de jeux et de sport pour les différents groupes de population, prévoir du mobilier urbain adapté. Valoriser les espaces propices à l'intégration des fonctions de proximité (commerces et services).
- Aux abords du **périmètre immédiat** du site :
    - Assurer une qualité de traitement de la place du Congrès et de ses abords, en bordure du site.

2.2 DOMAINE SOCIAL ET ECONOMIQUE

Ambitions et besoins

Adéquation avec les ambitions et besoins communaux et régionaux / Compatibilité et besoins induits

- Veiller à assurer la compatibilité des différents usages faits du site ;
- Réfléchir la qualité des aménagements souhaités pour que la Cité Administrative puisse jouer pleinement son rôle d'espace public emblématique, reconnectant le Haut et le Bas de la Ville.

Contexte réglementaire

Imposition de logement social et/ou conventionné

- Envisager les partenariats public/privé pour la réalisation des équipements publics et du logement social et/ou conventionné même sans PPAS ;

Population

Evaluation du nombre de personnes induites / Besoins induits / Qualité de la mixité sociale

- Encourager la création d'emplois répondant aux caractéristiques de la main-d'œuvre bruxelloise ;
- Encourager les entreprises et administrations présentes sur le site à proposer à leurs employés des activités qui leur permettent de s'approprier ses espaces publics et de découvrir les équipements et commerces existants dans le quartier, en vue de renforcer l'animation et l'intensité d'usage des espaces publics ;
- Etudier la possibilité d'implanter une superficie de 1.000 m² au minimum affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou pour personnes âgées ;
- Prévoir un équipement médical pour médecin généraliste sur le site ;

Opérationnalisation

Soutien au développement d'activités / Expropriations / Phasage possible des opérations / Charges d'urbanisme

- Anticiper les questions relatives à la gestion et l'entretien des espaces publics sur le site en veillant à définir un partenariat clair entre les pouvoirs publics et les propriétaires du site ;
- Envisager l'installation d'équipements artistiques et culturels sur le site ;
- S'assurer de la compatibilité des phases de chantier entre le projet du commissariat et les futurs développement sur le site ;
- Encourager autant que possible l'affectation des rez-de-chaussée des immeubles de bureau à des fonctions ouvertes au public (commerces ou équipements) pour casser l'image monofonctionnelle de la zone, y compris dans la Tour des Finances, son extension et l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque.

2.3 MOBILITE

Aménagements

- Sécuriser les traversées du boulevard Pachéco vu la grande largeur de cette chaussée. Par les futurs aménagements, viser la diminution de sa partie carrossable ;
- Adapter les aménagements au pied de l'Esplanade, sur le boulevard Pachéco, lieu de convergence des flux de mobilité ;
- Prévoir des liaisons sécurisées et confortables vers les arrêts de transports publics, porter une attention particulière aux lieux de croisements des flux ;
- Aménager la place du Congrès et les rues de Ligne et Vandermeulen pour assurer la fluidité des circulations piétonnes et cyclistes entre l'Esplanade, la rue Royale et le quartier Notre-Dame-aux-Neiges de manière générale ;
- Maintenir le passage souterrain entre la gare Congrès et la CAE et le rendre convivial. Saisir l'opportunité pour renforcer un lien haut-bas partiellement existant via la halte Bruxelles-Congrès : le lien existe lors des heures d'ouverture de la gare mais pas 24h/24, et ce lien n'est qu'un escalier;
- Eviter les détours et les culs-de-sac dans les cheminements piétons ;
- Assurer une accessibilité à tout le site, y compris pour les PMR.

Evolution de la part modale

- Mettre en œuvre les possibilités d'amélioration de la part modale pour une politique volontariste en matière de mobilité : qualité de l'offre alternative et des aménagements, offre pour la mutualisation des véhicules et des deux roues…)
- Mettre en œuvre des plans de déplacement d'entreprise ambitieux pour les bureaux présents sur le site ;
- Prévoir des locaux fermés pour vélos aménagés à proximité des accès des divers bâtiments de bureaux et de logements ;
- Prévoir des emplacements de stationnement pour les deux-roues (motorisés) dans l'espace public ;
- Prévoir des bornes de recharge pour les vélos, pour les deux-roues et pour les automobiles et véhicules de petite logistique ;

Transports en commun

- Renforcer l'offre de RER à la gare Congrès ;
- Mettre en œuvre la futur ligne de tram sur le boulevard Pacheco et rendre l'accès aux futurs arrêts aisés ;
- Veiller au confort des arrêts : accessibilité, présence d'abribus, visibilité, affichage dynamique…

Stationnement et parkings

- Dissuader le stationnement de longue durée en voirie pour les véhicules particuliers et viser à le supprimer partiellement sur le long terme. Réserver des aires de stationnement pour voitures partagées, taxis et vélos en voirie, visibles de loin et facilement accessibles. Aménager des emplacements de stationnement pour vélos en zone de passage public sur sol privé, essentiellement pour les non-résidents ;
- Optimiser et signaler les parkings de manière à faciliter leur utilisation quotidienne (stationnement le jour pour les employés de bureau, stationnement le soir pour les visiteurs du quartier, spectacles, stationnement longue durée pour les riverains…). Soigner l'aménagement et l'entretien pour y améliorer le sentiment de sécurité ;
- Améliorer la signalisation et l'affichage dynamiques des autres parkings publics à proximité et leur taux d'occupation (Parking 44...) ;
- Prévoir des accès piétons aux parkings accessibles au public depuis la rue Royale et/ou la place du Congrès afin de le rendre facilement accessible pour les habitants et visiteurs du quartier Notre-Dame-aux-Neiges, et notamment pour les activités du Cirque Royal ;
- Etudier les potentialités d'adaptation du parking afin de prévoir quelques emplacements pour autocars.

Chantier, Urgences, Livraisons

- Optimiser l'organisation du charroi des chantiers à venir : prendre en compte la présence des institutions publiques d'urgence (pompiers, police), l'école et les futurs habitants ;
- Prévoir des zones accessibles aux véhicules d'urgence/d'entretien/de déménagement depuis l'extérieur de la CAE et devant les bâtiments avec un recul suffisant pour la manœuvre et le déploiement des véhicules et équipement d'intervention ;
- Prévoir des zones de livraison dans les parkings, de préférence internalisées aux bâtiments.

2.4 ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

Contexte réglementaire

- Lors de l'introduction des permis d'urbanisme, prendre en compte les risques éventuels effets de réverbération et accorder une importance particulière à la diminution des nuisances acoustiques et vibratoires (matériaux et formes des nouvelles constructions, revêtements des espaces publics, isolation acoustique des immeubles, insonorisation des installations techniques, diminution des nuisances sonores dues aux transports en commun) ;
- Limiter l'usage des sirènes des véhicules d'urgence et proposer une alternative à la sortie des véhicules de la police fédérale à proximité de l'école ;

Programmation

- Gérer les nuisances liées à la densification de l'aire géographique par l'aménagement d'espaces semi-privatifs, protégés et plus intimes, propices au développement d'une vie privée dans les zones de logements, des zones intermédiaires entre domaines privé et public aménagées en espaces de transition conviviaux - où les interactions sociales et visuelles sont rendues possibles (zone de recul, jardinet, plan d'eau, galeries couvertes, etc.).
- Optimiser l'organisation des travaux et charrois afin de limiter les impacts attendus sur les différents usagers du site (résidents, travailleurs, école). Respecter strictement les heures normales de chantier ;
- Modérer le trafic qui emprunte les rues de la Banque et Montagne de l'Oratoire afin de limiter les nuisances dues au trafic pour les nouveaux logements ;
- Etudier la possibilité d'organiser les livraisons par les parkings en sous-sol avec l'aménagement de zone de livraison pour limiter le trafic de ces véhicules sur les rues pavées.

Vibrations

- Placer des équipements anti-bruit et anti-vibrations dans les infrastructures utilisées par la STIB et la SNCB lors de la rénovation de celles-ci.

2.5 MICROCLIMAT

Générales

- Doter l'espace accessible au public de bancs, de mobilier urbain et d'éclairage aux endroits offrant des vues intéressantes, protégés des turbulences et profitant d'un ensoleillement suffisant ;
- Optimiser l'orientation des bâtiments de façon à favoriser une architecture bioclimatique. Implanter des nouveaux volumes qui répondent aux standards actuels en matière de qualité d'ensoleillement et de performance énergétique ;
- Optimiser la stratégie énergétique à l'échelle des bâtiments et du quartier : voir les possibilités de développer des systèmes mutualisés entre différents bâtiments ;
- Réfléchir les formes des connexions haut-bas ouvertes en prenant en compte l'ensoleillement et les effets aérodynamiques.

Ensoleillement

- Profiler les bâtiments de manière à optimiser l'ensoleillement pour les logements, d'une part, et pour les parties de l'espace public ou privé qui en ont le plus besoin (par exemple, les zones verdurisées, les espaces de récréation, les terrasses des établissements horeca, etc.), d'autre part ;

Îlot de chaleur

- Optimiser le confort dans les espaces ouverts en limitant les effets de chaleur, grâce à la déminéralisation, végétalisation, rétention d'eau, infiltration au sein de ces espaces. Dans cette optique et pour contribuer à une gestion intégrée des eaux pluviales, étudier la nécessité d'intégrer des toitures stockantes sur les nouvelles constructions.

Effets aérodynamiques

- Dans les zones de recirculation des vents au pied des constructions, prévoir un aménagement et une utilisation des espaces ouverts adaptés afin, notamment, d'éviter l'accumulation des déchets et les nuisances dues à la concentration de polluants primaires ;
- Prendre en compte les risques d'effets aérodynamiques liées au développement de volumes hauts dans la composition architecturale des bâtiments, en particulier dans la connexion aux Jardins Pechère et à l'Esplanade. Limiter ces effets grâce à une architecture qui coupe les flux avant leur arrivée dans l'espace fréquenté par les usagers de l'espace public ;

2.6 SOLS, SOUS-SOLS ET EAUX SOUTERRAINES

Sols et eaux souterraines

- Au niveau géothermique : si les aménagements en sous-sol (parking) permettent la mise en place des équipements géothermiques, effectuer des sondages de sols pour déterminer les caractéristiques thermiques du sol et l'existence ou non d'un potentiel.
- Etudier la faisabilité de la récupération de chaleur sur les collecteurs d'eaux usées ainsi que la récupération de chaleur de l'air des tunnels ferroviaires proches ou de la cabine de haute tension présente sur le site.
- Maximiser les possibilités de déminéralisation et d'infiltration dans les espaces ouverts, en particulier sur le boulevard et à la jonction entre boulevard et Esplanade.

Pollutions

- Dépolluer les terres présentes sur les parcelles concernées par le chantier et s'assurer qu'elles suivent une filière de traitement ;

Infrastructures

- Réaliser un monitoring de la section Pacheco de la jonction Nord-Midi dès-le début du chantier ;
- Valider les principes de dimensionnement et de construction des fondations avec Infrabel ;

2.7 EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Contexte réglementaire

- Prévoir des dispositifs en conformité avec les recommandations de Bruxelles Environnement pour gérer les eaux de ruissellement de tout le site et optimiser la stratégie de gestion pour le site ;
- Mettre en œuvre au niveau du projet les mesures du Plan communal Eau et la vision du Masterplan Haut-Bas de la Ville de Bruxelles ;

Alimentation en eau

- Réserver l'eau potable pour l'alimentation et pour l'hygiène corporelle et envisager le recyclage des eaux grises dans le cycle de consommation domestique en complément de l'eau de pluie (WC) ;

Eaux usées

- Etudier la faisabilité de la récupération de chaleur sur les collecteurs d'eaux usées ainsi que la récupération de chaleur de l'air des tunnels ferroviaires proches ou de la cabine de haute tension présente sur le site ;

Gestion intégrée des eaux pluviales

- Etudier l'irrigation des jardins verticaux de manière optimale et l'assurer principalement au départ des eaux pluviales stockées sur le site ;
- Etudier la possibilité de réaliser des bassins supplémentaires destinés à recueillir les eaux de ruissèlement issus des espaces ouverts accessibles au public. Ces bassins doivent au minimum permettre un tamponnage des eaux de ruissèlements. Ils peuvent également être raccordés à des points d'eau destinés à l'entretien des espaces ouverts, des parkings et de ses différentes activités.

2.8 DIVERSITE BIOLOGIQUE, FAUNE ET FLORE

Biodiversité

- Favoriser le maintien, voire l'amélioration de la biodiversité ;
- Optimiser la présence de la faune et de la flore au sein des espaces ouverts et en toiture ;
- Diversifier les types de milieux, privilégier les plantations en pleine terre ;
- Protéger les espèces observées sur site et citées dans le diagnostic.

Espaces ouverts et maillage vert

- Maximiser la dimension plantée dans l'aménagement des espaces ouverts.
- Privilégier le choix d'essences indigènes et tenir compte des contraintes d'implantation, notamment l'exposition au vent ;
- Travailler au renforcement de corridors écologiques, notamment par le renforcement de la présence végétale sur le boulevard, en lien avec le Jardin Botanique et le parvis de la cathédrale ;
- Opter pour des principes de gestion écologique ;
- Assurer le respect des concepts d'origine qui ont guidé la réalisation du **jardin Pechère**. Travailler à la visibilité des espaces, depuis le boulevard, par une meilleure intégration dans les parcours piétons ;
- Explorer la possibilité de végétaliser **l'Esplanade** elle-même pour y renforcer son confort d'usage et l'intégrer dans un maillage.

Végétalisation des bâtiments

- Veiller à équiper toute toiture plate en **toiture végétalisée ou en toiture stockante.** Du point de vue énergétique, les toitures végétalisées ont un impact favorable sur le niveau d'isolation thermique du bâtiment et dans la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les toitures stockantes permettent de ralentir l'écoulement des eaux pluviales. Combiner si possible toiture végétale et panneaux solaires. Etant donné que les toitures les plus élevées sont soumises à d'importants déplacements d'air et que seules des toitures vertes extensives peuvent y être prévues, consacrer ces toitures à la récupération d'énergie solaire et végétaliser les autres toitures-terrasses de manière intensive ;
- Les façades aveugles ou partiellement aveugles, à l'exception de celles qui présentent un bas-relief artistique ou un revêtement décoratif peuvent être valorisées comme support de végétalisation.

2.9 ENERGIE

Optimisation de la production (Ressources)

- Optimiser la stratégie énergétique à l'échelle du site. Etudier l'intégration d'un système collectif de chauffage et de refroidissement à l'échelle du périmètre, les potentiels pour des pompes à chaleur, l'optimisation possible en matière d'exploitation de l'énergie solaire, l'exploitation possible d'un potentiel géothermique… ;
- Privilégier des pompes à chaleur en collectif afin de limiter les nuisances sonores induites, tout en prenant en compte le risque de fuite et les besoins d'entretien ;
- Etudier la faisabilité de la récupération de chaleur sur les collecteurs d'eaux usées ainsi que la récupération de chaleur de l'air des tunnels ferroviaires proches ou de la cabine de haute tension présente sur le site ;
- Limiter en priorité de manière passive la surchauffe des logements en été (pare-soleil, refroidissement passif, orientation, densité des matériaux, etc…)
- Optimiser l'ensoleillement pour les logements, d'une part, et pour les parties de l'espace public ou privé qui en ont le plus besoin (par exemple, les zones plantées, les espaces de récréation, les terrasses des établissements horeca, etc.), d'autre part ;
- Assurer un ensoleillement adéquat pour les équipements d'accueil, permettant d'une part d'assurer un éclairage naturel suffisant des locaux et d'éviter les surchauffes en été ;
- Equiper toute toiture plate en toiture végétalisée ou en toiture stockante. Du point de vue énergétique, les toitures végétalisées ont un impact favorable sur le niveau d'isolation thermique du bâtiment et dans la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les toitures stockantes permettent de ralentir l'écoulement des eaux pluviales. Combiner si possible toiture végétale et panneaux solaires. Etant donné que les toitures les plus élevées sont soumises à d'importants déplacements d'air et que seules des toitures vertes extensives peuvent y être prévues, consacrer ces toitures à la récupération d'énergie solaire et végétaliser les autres toitures-terrasses de manière intensive.

Optimisation de la demande (Besoins)

- Dans l'optique d'une conception optimisée des bâtiments de logement, il faut veiller à :
    - Minimiser les pertes par transmission en privilégiant les mitoyennetés, en prévoyant une masse thermique suffisante (murs de refend, plafonds ou planchers lourds) pour favoriser l'inertie et via une compacité suffisante ;
    - Favoriser l'éclairage naturel via la configuration des unités de logement ;
- Dans l'optique d'une conception optimisée des bâtiments de bureau, veiller à :
    - Atteindre le standard « basse énergie » ;
    - Favoriser l'éclairage naturel via la configuration des zones de travail et sans dépasser les besoins (contenir la taille des baies) ;
    - Maximiser les gains internes :
        - Equipements électriques efficaces ;
        - Eclairage : Prescrire des équipements efficients : puissance/luminosité, régulation en fonction de la présence de personnes et éventuellement du niveau d'éclairement naturel… adaptés aux zones individuelles ou collectives ;
    - En cas de mise en place de systèmes de refroidissement actif des bureaux, prévoir la récupération de la chaleur pour les besoins en eau chaude sanitaire dans le périmètre du PPAS, voire au-delà ;
- Utiliser des matériaux recyclables et de bonne qualité environnementale. La durabilité suppose que le matériau présente des qualités d'isolation thermique et de résistance à l'usure du temps permettant de limiter l'entretien. L'empreinte écologique exprime l'impact de la production, du transport, de la mise en œuvre et du recyclage du matériau en consommation d'eau et d'énergie, en production de pollutions potentielles des eaux, des sols et de l'air ;
- Améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux.

2.10 MATERIAUX ET DECHETS

Matériaux

- Utiliser des matériaux qui, dans un premier temps, s'inscrivent dans une vision durable et circulaire et qui sont recyclables et de bonne qualité environnementale, celle-ci étant définie selon deux critères, la durabilité et l'empreinte écologique :
    - La durabilité suppose que le matériau présente des qualités d'isolation thermique et de résistance à l'usure du temps permettant de limiter l'entretien.
    - L'empreinte écologique exprime l'impact de la production, du transport, de la mise en œuvre et du recyclage du matériau en consommation d'eau et d'énergie, en production de pollutions potentielles des eaux, des sols et de l'air.
- Dans un second temps, utiliser des matériaux en harmonie avec le site.
- Inscrire la conception dans une stratégie de conception circulaire qui opte pour des matériaux durables et modes constructifs qui favorisent la mutabilité, la flexibilité, la déconstruction, le réemploi ;

Déchets

- Réutiliser au maximum les déchets de démolition des constructions sur le site et à recycler les déchets qui ne peuvent être réutilisés sur place ;
- Disposer les locaux de poubelle à proximité des cages d'ascenseur pour la facilité des occupants, mais également à un emplacement et un niveau facilement accessible pour le ramassage des ordures ;
- Prévoir suffisamment de lieux de collecte des déchets recyclés, comme les bulles à verre, en fonction des nouveaux occupants prévus sur le site. Aménager si possible des conteneurs enterrés, lors du réaménagement des espaces publics ;
- Placer des poubelles extérieures aux endroits stratégiques de passage et de séjour (sur les placettes, autour de la plaine de jeux, à proximité des bancs, etc.). Ces poubelles devront être disposées à intervalles réguliers le long des parcours piétonniers. La localisation de ces poubelles doit pouvoir répondre aux critères suivants :
    - de tout point du site, une poubelle doit être visible et facilement accessible ;
    - la préférence doit être donnée à la proximité des commerces potentiellement générateurs de déchets (café, supérette, etc.) ;
    - une distance maximale de 30 mètres entre deux poubelles doit être respectée ;
- Ces poubelles doivent permettre un tri efficace (choix du modèle à déterminer avec les autorités dans le cadre du plan de gestion). Il s'agit donc de prévoir des poubelles permettant le tri : tout-venant, PMC et papier. L'évacuation de ces déchets devra être adapté en conséquence. Cette volonté s'inscrit également dans le cadre du plan déchets ;
- Prévoir des espaces permettant la prévention des déchets dans une optique de circularité : repair café, espace de don, etc… ;
- Placer des cendriers ou cendriers-poubelles aux endroits actuellement occupés par les fumeurs pour faire leur pause (rue de Rivoli) ainsi qu'aux futurs endroits potentiels de pause-cigarette (à proximité des entrées des commerces, de l'école et de la crèche) ;
- Etudier la possibilité de créer un point compost de manière à pouvoir réutiliser la matière comme engrais mais aussi encourager le tri des déchets organiques par une zone de compost hors-logement.

Gestion et entretien des espaces publics

- Anticiper les questions relatives à la gestion et l'entretien des espaces publics sur le site : définir un partenariat clair entre les pouvoirs publics et les propriétaires du site ;
- En termes de mesures complémentaires pour la prévention des dépôts clandestin, prévoir un système permettant de faciliter la collecte des encombrants à domicile (espace de stockage, par exemple). Les solutions choisies doivent rester flexibles pour anticiper les futurs obligations de tri (par exemple le textile à partir de 2025).

2.11 QUALITE DE L'AIR

Programmation

- Mettre en œuvre des plans de déplacement d'entreprise ambitieux pour les bureaux présents sur le site ;
- Encourager les futurs habitants du site à se déplacer à pied, à vélo ou en transport en commun, aussi grâce à la mise en place d'aménagements qui en font des alternatives appropriées ;
- Viser une haute performance énergétique pour les bâtiments à construire et à rénover ;
- Dans les zones de recirculation des vents au pied des constructions, prévoir un aménagement et une utilisation des espaces ouverts adaptés afin, notamment, d'éviter l'accumulation des déchets et les nuisances dues à la concentration de polluants primaires ;

Sources d'émissions

- Repenser les systèmes de ventilation des parkings A et B, notamment le système de prise et d'évacuation de l'air ;
- Limiter les émissions liées à la production d'énergie et notamment des systèmes de chauffage par une introduction plus ambitieuse d'énergies renouvelables ;
- Examiner la compatibilité entre la ventilation de la jonction ferroviaire souterraine (évacuation des fumées en cas d'incendie en face de la gare Congrès, au niveau du jardin), source potentielle d'air pollué et de nuisances olfactives, et tout projet d'aménagement ou de construction au nord de l'Esplanade.

2.12 ÊTRE HUMAIN

Contexte réglementaire

- Etudier les possibilités de réaliser du logement social et/ou conventionné ;

Sécurité

- Améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux, de manière à diminuer au maximum le sentiment d'insécurité ;
- Aménager un espace public plus sûr et mieux adaptés aux abords de l'école à la rue Montagne de l'Oratoire ;
- Cadrer le conflit d'usage potentiel entre les véhicules de police sortant du parking B vers la rue Montagne de l'Oratoire et les élèves se rendant à l'Esplanade ;
- Soigner l'esthétique extérieure et intérieure des parkings pour créer un sentiment de sécurité, améliorer leur signalisation et assurer un éclairage adéquat ;
- Sécuriser les stationnements vélo ;
- Illuminer prioritairement les zones de passage, et accorder une attention particulière à l'éclairage des escaliers et zones isolées, davantage sujette à de la criminalité. Envisager une mise en lumière artistique du site ;

Cadre de vie

- Aménager les espaces publics et leurs équipements en fonction des besoins de tous les usagers (catégories d'âge, catégories sociales, etc.). Envisager l'installation d'équipements adaptés tels que jeux ou mobilier de jardin dans les espaces communs, semi-privatifs afin d'encourager l'appropriation par les habitants ;
- Gérer les nuisances liées à la densification de l'aire géographique par l'intégration d'espaces semi-privatifs, protégés et plus intimes, propices au développement d'une vie privée et / ou d'espaces de transition vers les zones de logements : des zones intermédiaires entre domaines privé et public aménagées en espaces de transition conviviaux - où les interactions sociales et visuelles sont rendues possibles (zone de recul, jardinet, plan d'eau, galeries couvertes, etc.) ;
- Encourager l'usage partagé des espaces de cour et jardin : voir les possibilités d'utilisation de la cour de récréation comme plaine de jeux publique en-dehors des heures d'école et les possibilités de partage de l'espace de récréation entre l'école et la crèche tout en tenant compte des éventuelles nuisances auditives.

- Orienter les espaces calmes des logements vers les zones plus calmes du site ;
- Prévoir du mobilier et de la végétation sur l'Esplanade et le balcon bloc D&F afin d'encourager son appropriation comme zone de repos et non seulement de passage.

3 ELEMENTS DETERMINANTS

Cette dernière partie reprend l'ensemble des éléments qui sont déterminants dans le présent processus de projet.

L'analyse fait toutefois ressortir quelques points d'attention pour la mise en œuvre d'un projet de qualité :

- Domaine *Urbanisme – 3.1 Approche bâtie* et *3.3 Espaces ouverts ;*
    - Les volumes constructibles peuvent être cadrés plus précisément mais également plus permissivement avec un PPAS. En l'absence de PPAS, le cadre règlementaire qui s'applique est moins spécifique sur les réponses morphologiques à apporter mais aussi plus contraignant. **Le dialogue lors de l'instruction du permis doit être poussé pour assurer tant l'intérêt général que particulier.**
    - La hiérarchisation des espaces ouverts et leurs potentiels d'activation peuvent être cadrés plus finement en cas de présence d'un PPAS. Même en l'absence de Plan, les principes suivant devraient être pris en compte pour assurer le fonctionnement urbanistique cohérent du quartier :
        - importance d'une jonction haut-bas depuis l'Esplanade,
        - constitution d'un espace public activé au croisement entre l'axe Congrès et le Boulevard.

      Ces enjeux doivent être abordés en dialogue entre les développeurs du site pour assurer l'intérêt général.
- Domaine *Social et Economique – 2.4* : l'*absence de logements sociaux et/ou conventionné est une perte sur le plan de la mixité sociale* ;
    - L'abrogation du PPAS impliquera la perte de l'imposition réglementaire d'intégrer 30% de logements sociaux et/ou conventionnés à tout futur projet de développement, ce qui porte atteinte à l'ambition d'une mixité sociale sur le site. Aucun élément aussi contraignant existant ne semble pallier cette perte en cas d'abrogation. Cependant, un projet d'ordonnance tel qu'approuvé en première lecture le 22 février 2024, et pour lequel le Conseil d'Etat a remis un avis positif, prévoit d'imposer 25% de logements à finalité sociale pour tout projet de logement de plus de 3.500 m². Mais ce projet de loi n'est, à l'heure de la rédaction du présent RIE, pas encore adopté. S'il l'est, il sera à l'évidence une avancée majeure pour pallier ce manque en cas d'abrogation.

Ainsi, il ressort de ce travail d'analyse que l'absence d'imposition d'un seuil de logement social et/ou conventionné est un point qui n'est pas comblé par d'autres éléments en cas d'abrogation du PPAS <u>à l'heure actuelle</u>. Les autres éléments mis en avant par l'analyse sont moins tranchés et pourront être abordés plus finement dans l'analyse de projet, même en l'absence de PPAS. Les recommandations formulées par le présent rapport vont en ce sens et s'inscrivent dans la lignée des politiques communales et régionales portées sur ce site.

La réalisation d'un projet qualitatif demandera en tous les cas un dialogue constructif entre développeurs et autorités compétentes.

Enfin, il ressort des scenarios RIE la difficulté à réaliser un projet dans le futur qui combine les 4 données suivantes : l'exigence des 35% de superficies de logement, la mise en valeur des vues et du panorama, le renforcement de la connexion haut-bas de la ville et les possibilités d'implantations des constructions restreintes par la jonction ferroviaire.

4 SUIVI DES INCIDENCES

L'analyse fait ressortir plusieurs éléments pour lesquels un suivi par les instances publiques serait pertinent pour assurer un bon aménagement des lieux et ce même en cas d'abrogation du PPAS. Les éléments clés et ce qui doit être particulièrement suivi sont listés ci-dessous :

- Les futurs projets sur le site doivent aller vers la **mise en œuvre du programme de la ZIR n°11** avec un minimum de 35% de logement. Pour cela, un suivi des superficies existantes, en mutation et nouvelles est impératif. Urban Bruxelles, instance chargée du suivi des permis d'urbanisme représente donc l'acteur privilégié pour collecter et suivre ces données ;
- Avec l'abrogation, l'absence d'imposition pour la réalisation de logement social et/ou conventionné met en péril les **ambitions de mixité sociale** au sein des nouveaux développements. Une attention particulière doit être accordée à ce point par un travail en collaboration avec les promoteurs lors de la phase de projet et/ou par charges d'urbanisme. Le projet d'ordonnance imposant un minimum de 25% de logements social et/ou conventionné pour tout projet de plus de 3.500 m² constituera un outil réglementaire en ce sens.
- Le **réaménagement du boulevard Pachéco** et de la **connexion haut-bas** entre celui-ci et la place du Congrès est un troisième élément particulièrement important puisque ce sont deux axes repris dans le nouveau PCDD et l'étude Haut-Bas de la Ville de Bruxelles. Ces deux espaces publics sont particulièrement liés et doivent tous deux être activés pour que la CAE devienne un lieu vivant en centre-ville. Le réaménagement de ces espaces doit faire la part belle aux modes actifs, assurer une bonne accessibilité et permettre la **mise en œuvre du maillage vert du PRDD**.
- Un travail en étroite collaboration entre les porteurs de projet, le BMA et les instances communales et régionales doit permettre un suivi du respect des **principes de qualité des logements** liés à l'ensoleillement, les vents, les nuisances sonores et vibratoires… L'étude d'incidence du projet sera un précieux outil pour cela en complément des réunion de travail réalisées tout au long de la phase de conception.
- Enfin, un suivi doit être opéré lors de l'instruction des demandes de permis pour s'assurer du respect des **documents réglementaires** existants (RRU, PRAS, PEB) et des **documents d'orientations** (PRDD, Plan Eau et GIEP, Plan Déchets…).